

- очікується декілька схем погашення заборгованостей учасників розрахунків.

З урахуванням зазначеного та з метою надання практичної допомоги підприємствам ЖКГ пропонуються методологічні підходи до відображення в бухгалтерському обліку розрахунків та методики їх здійснення.

1. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки.: Закон України №1869-IV від 24 червня 2004 р.

2. <http://www.djkg.gov.ua> – сайт Держжитлокомунгоспу України.

3. Про державні гарантії відновлення заощаджень громадян України: Закон України №537/96-ВР від 21.11.1996 р..

4. Про Державний бюджет України на 2005 рік: Закон України №2285 від 23.12.2004 р., із змінами.

5. Про заходи щодо проведення у 2005 році розрахунків з погашення зобов'язань держави за знеціненими грошовими заощадженнями громадян в установах Ощадного банку колишнього СРСР шляхом погашення заборгованості за житлово-комунальні послуги: Постанова Кабінету Міністрів України №664 від 29.07.2005 р.

6. Порядок проведення у 2005 році розрахунків з погашення зобов'язань держави за знеціненими грошовими заощадженнями громадян в установах Ощадного банку колишнього СРСР шляхом погашення заборгованості за житлово-комунальні послуги, затверджено Постановою КМУ від 29.07.2005 р. № 664.

7. Про реструктуризацію заборгованості з квартирної плати, плати за житлово-комунальні послуги, спожиті газ та електроенергію: Закон України №554-IV від 20.02.2003 р.

8. Про житлово-комунальні послуги: Закон України № 1875-IV від 24.06.2004 р.

Отримано 28.08.2006

УДК 338.24.021.8 : 332.8

А.В.БАБАК

ВБО «Інститут місцевого розвитку», м.Київ

ВПЛИВ РЕГУЛЮВАННЯ ТАРИФІВ НА РОЗВИТОК ТА РЕФОРМУВАННЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА

Аналізується ринок послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій. Пропонується механізм реалізації принципів сприяння розвитку конкурентних відносин на ринках житлово-комунальних послуг, запровадження виваженої системи регулювання тарифів за методом граничних цін.

Серед питань, які набувають сьогодні актуальності в результаті запровадження Загальнодержавної програми розвитку та реформування житлово-комунального господарства та набрання чинності Законів України «Про житлово-комунальні послуги», «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки» та «Про теплопостачання», є визначення реальних механізмів реалізації принципів сприяння розвитку конкурент-

них відносин на ринках житлово-комунальних послуг та удосконалення системи управління житлово-комунальним господарством, покладених в основу розвитку державної політики з реформування галузей житлово-комунального комплексу [3, розділ II, ст.4, п.2; 2, ст.2, п.2; 5, ст.6].

У цьому контексті виникає необхідність теоретичного дослідження та з'ясування практичних аспектів наступних питань: які ринки житлово-комунальних послуг, що сьогодні монополізовані, є потенційно конкурентними. І що необхідно зробити для того, щоб на них розвивалися конкурентні відносини, які б сприяли поліпшенню якості надання послуг споживачам.

Відповідно до класифікації житлово-комунальних послуг за функціональною ознакою [4, ст.13] можна визначити наступні ринки послуг, на яких вони надаються:

- ринки послуг водо-, теплопостачання, водовідведення, газо- та електропостачання, а також вивезення побутових відходів;
- ринки послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;
- ринки послуг з управління будинком, спорудою або групою будинків (балансоутримання, укладання договорів на виконання послуг, контроль виконання умов договору тощо);
- ринки інших послуг.

Фактично ринки послуг, на яких здійснюють діяльність підприємства водо-, теплопостачання, водовідведення, газо- та електропостачання, перебувають у стані природної монополії. На ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у переважній більшості міст монопольне становище займають суб'єкти господарювання комунального сектору економіки, тобто суб'єкти, що діють на основі лише комунальної власності [2, п.3. ст.24]. Ринок з управління будинком, спорудою або групою будинків у даний час не розвинутий і є потенційно конкурентним.

Враховуючи останні зміни у законодавстві, сьогодні, на нашу думку, можна визначити, що потенційно конкурентними можуть бути такі види діяльності:

- управління будинком, спорудою або групою будинків;
- утримання будинків і споруд та прибудинкових територій;
- виробництво теплової енергії.

Що ж стримує сьогодні демонополізацію житлово-комунального господарства, створення конкурентного середовища на ринку житлово-комунальних послуг та організацію ефективного управління у сфері

їх надання?

Щодо розвитку конкуренції на ринку послуг управління будинком, спорудою або групою будинків, то бізнес у сфері управління будинками стримується повільними темпами створення об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Формально залучення управителя до надання цих послуг можливо лише у випадку створення ОСББ, яке може укласти з управителем договір на управління будинком. Це впливає з визначення договору на управління майном, яке передбачає, що за зазначеним договором одна сторона (установник) передає майно в управління другій стороні (управителеві) [1, ст.1020]. При цьому, відповідно до ст.1032 Цивільного кодексу України, установником управління є власник майна. Таким чином, якщо у багатоквартирному будинку є майно, яке знаходиться у власності хоча б трьох осіб, то їм на праві спільної власності належить спільне майно [1, ст.355]. Відповідно, з юридичної точки зору органи місцевого самоврядування перестають бути єдиними власниками таких багатоквартирних будинків і не мають права укладати договори з управителями на їх управління.

Щодо залучення суб'єктів господарювання, створених на приватній власності, до ринку послуг з утримання будинків та прибудинкових територій, то вважаємо, що одним з найбільш впливових стримуючих чинників для активного розвитку ринку послуг утримання будинків та прибудинкових територій, який сповільнює реформування житлово - комунального господарства в цілому, є недосконалість системи регулювання тарифів. Вона полягає у наявності регулювання тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, що можуть надаватися за вільними цінами приватними компаніями, залученими на конкурентних умовах.

Мова йде про те, що з економічної точки зору обгрунтованим є регулювання тарифів на продукцію (послуги) суб'єктів природних монополій, у той час як немає доцільності регулювання тарифів на продукції (послуги), яка може надаватися суб'єктами господарювання на конкурентних засадах, оскільки це стримує становлення ринкових відносин. Тобто споживач втрачає реальні важелі впливу на виконавця послуг.

Теоретично, споживач має одержувати послугу централізованого постачання холодної та гарячої води та послуги опалення, водовідведення від певного виконавця послуг, який використовує внутрішньобудинкові системи. Однак на практиці, за відсутності ефективного управляючого багатоквартирним житловим фондом, який може стати оптовим покупцем води і теплової енергії для її подальшої реалізації

абонентам, у переважній більшості міст споживач має договірні відносини як з підприємствами водо-, теплопостачання та водовідведення, які укладають з ними договори надання відповідних послуг, так і договори на утримання будинків та прибудинкових територій з житлово-експлуатаційними підприємствами.

Така схема договірних відносин є неефективною, оскільки передбачає, що і виробник теплової енергії, води та послуг водовідведення і виконавець послуг з утримання будинків виконують функції збуту послуг і обслуговують бази даних споживачів багатоквартирного житлового фонду. За відсутності єдиних розрахункових центрів, споживач розраховується за кожним видом послуг окремо, що для нього незручно та необґрунтовано дорого, оскільки витрати на збут послуг є складовою тарифів на усі види житлово-комунальних послуг.

Більше того, за відсутності договірних відносин між виробниками та підприємствами з утримання будинків та прибудинкових територій, які б забезпечували якість надання комунальних послуг водо-, теплопостачання та водовідведення для кінцевого споживача у багатоквартирному будинку, якість послуг є незадовільною. На даний час існують лише поодинокі приклади запровадження ефективних договірних відносин між зазначеними вище сторонами. Наприклад, Обласне комунальне спеціалізоване теплопостачальне підприємство «Луганськ-теплокомуненерго» уклало договори з підприємствами, які відповідають за утримання будинків та обслуговування внутрішньобудинкових систем теплопостачання, з метою визначення обов'язків сторін у процесі надання послуг теплопостачання та відповідальність перед споживачами за неякісне надання цих послуг.

На нашу думку, «монополія комунального сектору економіки» на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій переважно існує через відсутність на даний час економічної доцільності здійснення підприємницької діяльності приватними компаніями.

Зокрема, регулювання тарифів на утримання будинків і споруд та прибудинкових територій призводить до того, що у виконавця цих послуг втрачається економічний сенс оптимізувати процес постачання послуги та ефективно обслуговувати внутрішньобудинкові системи.

Це спричинено тим, що на сьогодні розрахунок тарифів на утримання будинків та прибудинкових територій здійснюється на основі нормативних витрат [8, п.п. 5-36], затвердженого центральним органом виконавчої влади з питань житлово-комунального господарства примірнього переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій [10] та має встановлюватися органами місцевого

самоврядування відповідно до параграфу 2 ст. 14 Закону України «Про житлово-комунальні послуги».

Тобто, у випадку досягнення економії ресурсів порівняно з нормативними показниками за рахунок ретельного вибору підрядників на проведення робіт, та відповідно одержання прибутку понад рівень планового, інспекція з контролю за цінами може розцінити це як випадок фактичного завищення цін [11, п.1.8] або «застосування цін (тарифів) на продукцію (послуги, роботи) з рентабельністю, рівень якої перевищує встановлений відповідно до законодавства граничний», що є підставою для накладення економічних санкцій [11, п.1.4]. Або відповідно до ст.14 Закону України "Про ціни і ціноутворення" [4] одержана сума виручки підприємства може бути визнана необґрунтовано одержаною в результаті порушення державної дисципліни цін, і підлягає вилученню і зараховуванню в дохід відповідного бюджету із застосуванням штрафу у двократному розмірі необґрунтовано одержаної суми виручки.

При цьому, у чинному порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій [8], правилах утримання жилих будинків та прибудинкових територій [12] та правилах надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення [9] немає положення щодо механізму відшкодування втрат у внутрішньобудинкових системах холодного та гарячого водопостачання, які не облічені і є результатом недостатньої чутливості квартирних засобів обліку води до малих витрат води. Тобто, при регульованих тарифах на послуги утримання будинків та прибудинкових територій підприємство, що надає ці послуги, матиме збитки навіть за наявності нормативних втрат у внутрішньобудинкових мережах. Відповідно, за наявної системи регулювання тарифів у житлово-експлуатаційного підприємства відсутні стимули виступати в якості виконавця послуг водо-, теплопостачання та водовідведення для споживачів багатоквартирного будинку та вести будинковий облік їх споживання.

Для того, щоб на практиці процес надання послуг відбувався за оптимальною схемою, за якої учасники цього процесу не дублювали би функції один одного, тобто через виконавця, який би купував воду і тепло від виробників (транспортувальників, постачальників), відповідав би за утримання будинку і управляв процесом надання послуг, необхідно передбачити у законодавстві можливість встановлення договірних цін на послуги та утримання будинків.

За таких умов на ринку з'явилися б приватні компанії, готові брати на себе відповідальність за утримання будинку та забезпечення

споживачів послугами, які на договірних засадах з споживачами могли б визначати оптимальний набір послуг (а не за встановленим переліком) в межах погоджених з споживачами тарифів; досягати ефективности у їх наданні через ретельний вибір підрядників; включати у вартість послуг, за необхідністю, і витрати на придбання індивідуальних засобів обліку у кожную квартиру; передбачати відшкодування витрат, понесених в розмірі недооблікованих обсягів води або теплової енергії через недостатню чутливість квартирних засобів обліку.

Фактично, ціна послуги утримання будинку та прибудинкових територій має бути договірною, як це передбачено для споживачів – членів ОСББ та управителя [13]. Оскільки плата за утримання будинку встановлюється згідно з рішенням загальних зборів членів об'єднання і «видатки на утримання і ремонт приміщень або іншого майна, що перебуває у спільній власності, визначаються статутом об'єднання та договором про їх використання [7, ст.23], то управитель має економічні стимули до надання цих послуг співвласникам багатоквартирного будинку за оптимальними цінами на послуги підрядних організацій.

Враховуючи проведений аналіз, можна припустити, що сьогодні за наявності регулювання тарифів не слід очікувати активізації входу приватного сектору на ринок послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та розвитку добросовісної конкуренції. Тобто на цьому ринку послуг домінуватиме господарювання суб'єктів комунального сектору економіки. Для споживачів послуг це означає, що житлово-експлуатаційні організації продовжуватимуть виконувати роботи не завжди цільового характеру на замовлення органів місцевого самоврядування за рахунок плати за послуги утримання та не змінюватимуть застарілі підходи роботи з споживачами.

Для підприємств водо-, теплопостачання невирішеність питання залучення ефективної компанії – виконавця послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій означає подальшу невизначеність у питаннях відшкодування збитків споживачам через неякісне надання послуг, спричинене неналежним технічним обслуговуванням внутрішньобудинкових систем водо-, теплопостачання та водовідведення.

В умовах незначної кількості ОСББ, реальним механізмом реалізації принципів сприяння розвитку конкурентних відносин на ринках житлово-комунальних послуг, на нашу думку, є наступне:

- скасування регулювання тарифів на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій шляхом внесення відповідної зміни до Закону України «Про житлово-комунальні послуги» та надання можливості виконавцям цих послуг укладати договори з спожива-

чами щодо надання послуг з утримання будинків та прибудинкових територій на договірних засадах;

- залучення органами місцевого самоврядування виконавців послуг з утримання будинків та прибудинкових територій для багатоквартирного житла, у якому не створені ОСББ, виключно на тендерних умовах.

Як альтернативу запровадженню вільних цін на початковому етапі розвитку конкуренції на ринку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, можна запропонувати запровадження регулювання тарифів за методом граничних цін на ці послуги, що буде потребувати розробки відповідного нормативно-правового акту. Такий підхід до вирішення проблем утримання багатоквартирних будинків, пов'язаний з недосконалістю системи регулювання тарифів, дозволить підприємствам, які надаватимуть ці послуги, частково залишати собі економію протягом періоду дії встановлених за таким методом тарифів. Для споживачів запровадження виваженої системи регулювання тарифів за методом граничних цін також дозволить одержувати переваги такого регулювання через те, що розвиватиметься ринок приватних виконавців послуг, які у перспективі при більшій кількості створених ОСББ зможуть конкурувати за ринок послуг з управління житлом.

1. Цивільний кодекс України, Закон України №435-IV від 16.01.2003 р.

2. Господарський кодекс України, Закон України №436-IV від 16.01.2003 р.

3. Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004-2010 роки: Закон України №1869-IV від 24.06.2004р.

4. Про житлово-комунальні послуги: Закон України №1875-IV від 24.06.2004 р.

5. Про теплопостачання: Закон України №2633-IV від 02.06.2005 р.

6. Про ціни та ціноутворення: Закон України №507-XII від 03.12.1990 р.

7. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України №2866-III від 29.11.2001 р.

8. Про затвердження Порядку формування тарифів на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій і типового договору про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій: Постанова Кабінету Міністрів України №560 від 12.07.2005 р.

9. Про затвердження Правил надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення та типового договору про надання послуг з централізованого опалення, постачання холодної та гарячої води і водовідведення: Постанова Кабінету Міністрів України №630 від 21.07.2005 р.

10. Про затвердження Примірного переліку послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій та послуг з ремонту приміщень, будинків, споруд / Держжитлокомунгосп України від 10.08.2004 №150, Міністерство юстиції України, 21.08.2004 р. за №1046/9645.

11. Про затвердження Інструкції про порядок застосування економічних та фінансових (штрафних) санкцій органами державного контролю за цінами: Наказ

Міністерства економіки, європейської інтеграції та Міністерства фінансів №298/519 від 03.12.2001 р. Міністерство юстиції України, 18.12.2001 за № 1047/6238..

12.Про затвердження Правил утримання жилих будинків та нежитлових приміщень: Наказ Держжитлокомунгоспу України №76 від 17.05.2005 р., Міністерства юстиції України, 25.08.2005р. за № 927/11207.

13.Про затвердження Типового статуту об'єднання співвласників багатоквартирного будинку та Типового договору відносин власників житлових і нежитлових приміщень та управителя: Наказ Держжитлокомунгоспу України №141 від 27.08.2003 р., Міністерства юстиції України, 12.12.2003р. за № 1155/8476.

Отримано 28.08.2006

УДК 56.05.09 (2) 25

А.М.ЕРЕМИН

Харьковская национальная академия городского хозяйства

К ВОПРОСУ О МЕХАНИЗМАХ ФИНАНСИРОВАНИЯ ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИХ ТЕХНОЛОГИЙ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЕ УКРАИНЫ

Рассматриваются проблемы реформирования жилищно-коммунальной отрасли, вопросы внедрения энергосберегающих технологий, акцентируется внимание на необходимости разработки взвешенной рыночной политики энергосбережения. Предлагаются пути выхода из создавшегося кризиса при помощи ресурсосберегающих проектов муниципального уровня.

Стабилизация в отрасли жилищно-коммунального хозяйства невозможна без формирования современных механизмов управления, в том числе управления финансовыми ресурсами и потоками. Остановимся на одном из аспектов этого вопроса, актуальность которого на сегодняшний день практически ни у кого не вызывает сомнений, а именно, на возможных вариантах финансирования энергосберегающих технологий в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Таким образом, целью настоящего исследования является определение возможных путей решения проблемы непомерно высоких расходов на жилищно-коммунальные услуги в Украине. Проведенный анализ существующих работ по данной тематике показал, что специалисты в сфере жилищно-коммунального хозяйства видят выход из создавшегося положения, прежде всего, в необходимости разработки взвешенной рыночной политики энергосбережения [1-3]. Например, на III международной конференции “Механизмы активизации энергосбережения” (Украина, Южный Берег Крыма, Большая Ялта, 29 мая - 2 июня 2006 г.) было уделено внимание вопросам выработки основных направлений политики энергосбережения в Украине на основе использования зарубежного опыта [4-6].